Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Vorsitzender:	Oberbürgermeister Dieter Thalhammer
Stadträte:	Anton Frankl
	Reinhard Fiedler
	Ludwig Kropp
	Manfred Drobny
	Eberhard Rosemarie
	Dr. Jürgen Maguhn
	Dr. Joachim Hamberger
	Karl-Heinz Freitag
	Schwaiger Rita (f. StRin Hiergeist)
	Eva Bönig
	Helmut Weinzierl
	Dr. Hubert Hierl
	Monika Hobmair
Weitere Teilnehmer:	Herr Koch
	Herr Bergermeier
	Herr Spieß
	Herr Gruber
Schriftführerin:	Frau Ebner
Beginn der öffentlichen Sitzung:	15.05 Uhr

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Das Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 14.09.2011 wurde versandt und gilt nach Abschluss der Sitzung als anerkannt.

In der 32. Bauausschusssitzung wurden folgende Baugesuche behandelt:

TOP I. Bauanträge / 1 .

Bayer. Staatsbrauerei Weihenstephan	Erweiterung der Waldgaststätte Plantage Plantage Flst. 3209 Gemarkung Freising S-2011-261

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Die Bayer. Staatsbrauerei Weihenstephan beantragt die Modernisierung und Erweiterung des Gastronomiebetriebes „Waldgaststätte Plantage“ auf dem Grundstück Plantage 2, Flst. 3209/2 Gemarkung Freising. Das Baugrundstück ist im Besitz des Freistaates Bayern.

Die bestehende Gastronomie und Biergarten wird derzeit nur im Sommerbetrieb geführt. Die Küche sowie die sanitären Anlagen entsprechen nicht dem Stand der Technik sowie den Anforderungen an die Hygienebedingungen. Der geplante eingeschossige Erweiterungsbau mit 151,80 m² Nettogrundrissfläche verbindet nunmehr die in den 1990er Jahren erbaute Sommerküche mit dem Altgebäude. Die Sommerküche wird baulich ertüchtigt, so dass die gastronomische Versorgung zu allen Jahreszeiten aus dieser Küche abgedeckt werden kann. Die Zahl der Gastplätze erhöht sich durch die Erweiterungsbaumaßnahme von 25 auf insgesamt 159 Gastplätze. Die geplanten Betriebszeiten sind: täglich 10.00 – 24.00 Uhr. Der Zugang in die Gaststätte erfolgt über einen neuen Zugangsbereich im Verbindungsbau. Der Biergartenbetrieb behält seine vorhandenen Zugänglichkeiten über die Außenbereiche. Die Versorgung mit Wasser, Energie sowie die Entsorgung von Abwasser und die verkehrsmäßige Erschließung bleiben unverändert bestehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Bereich der Plantage als Mischwald ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB als teilprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Teilprivilegierten Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Der bestehende gastronomische Betrieb und die baulichen Anlagen wurden zulässigerweise errichtet. Die geplante Erweiterungsmaßnahme ist im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden und dem Betrieb angemessen. Das Bauvorhaben ist damit bauplanungsrechtlich zulässig.

Für das Vorhaben mit einer Nettogastraumfläche von 205,34 m² und einer Biergartenfläche von 868 m² ergibt sich nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von 107 Stellplätzen (Gaststätte und Freischankfläche 1 Stpl./10 m²). Anhand des vorliegenden Stellplatznachweises werden 226 Stellplätze erbracht. Die Stellplätze werden zum einen direkt an der Gaststätte und zum anderen entlang der Zufahrtsstraße nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Haindlfinger Straße.
Der eingereichte Stellplatznachweis entlang der Zufahrtsstraße zur Plantage enthält auch bestandsmäßig 60 Stellplätze für Pkw für die Sportanlage Eichenfeld, welche mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 28.04.1981 genehmigt wurden.
Der Stellplatzüberhang beträgt damit 59 Stellplätze.

Im Verfahren wurden das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Immissionsschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung beteiligt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde liegen der Verwaltung noch nicht vor.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

<u>Beschluss-Nr. 212/32a, einstimmig</u>

Dem Bauantrag wird vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.

<u>TOP I. / 2 .</u>

DOMICIL Stadtbau Freising GmbH	Neubau einer Wohnanlage mit 33 WE und Tiefgarage - nach Tektur: Errichtung eines überdachten Freisitzes mit Schiebeverglasung für Wohnung B 12 Wippenhauser Straße 15 Flst. 1641/4 Gemarkung Freising E-2011-230

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Die DOMICIL Stadtbau Freising GmbH stellt für das Objekt Wippenhauser Straße 15 einen Änderungsantrag zum bisher genehmigten Verfahren. Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2011 behandelt. Mit Beschluss des Ausschusses wurde der Bauantrag zurückgestellt und an den Gestaltungsbeirat zur internen Beratung verwiesen.
Die diesem Antrag zu Grunde liegende Planung sah vor, einen überdachten Freisitz mit Schiebeverglasung und verglaster Dachfläche in Pfosten-/ Riegelkonstruktion in der Abmessung von 4 m x 5,95 m, GR 23,80 m², Dachform Pultdach, Traufhöhe 2,40 m und Fristhöhe 2,50 m auf dem viergeschossigen Kommunanbau (Gebäude C) zu errichten und die bisher nur in einem Teilbereich der Dachfläche genehmigte Terrasse auf die gesamte Dachfläche von circa 207 m² auszuweiten.

Das Vorhaben wurde am 26.09.2011 bei einem Ortstermin durch die Gestaltungsbeiräte beurteilt und wie nachfolgt beraten:

1. Der raumbildende Dachaufbau auf dem vom öffentlichen Straßenraum rückversetzten Kommungebäude ist bei entsprechender Abgrünung eher geringfügig stadtbildwirksam.

2. Ein Abrücken vom Dachrand ist notwendig.

3. Der Dachrand ist durch entsprechende grünpflegerische Maßnahmen zu fassen.

4. Auf die Sichtschutzwand (sowohl verkürzt als auch über den gesamten Dachrand verlaufend) ist zu verzichten.

Als Ergebnis des Diskussionsprozesses wurden zwischenzeitlich folgende Umgestaltungen vorgenommen:

1. Verzicht auf die beantragte sowie die bereits ursprünglich in einem Teilbereich der Dachfläche genehmigte Sichtschutzwand zur Wippenhauser Straße.

2. Abgrünung des Freisitzes und grünpflegerische Fassung des Dachrands zur Wippenhauser Straße.

3. Verzicht auf die Ausweitung der Dachterrasse. Die ursprünglich genehmigte Terrassenfläche wird beibehalten.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
Das Vorhaben mit einer fortgeschriebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,19 ist formal betrachtet bauplanungsrechtlich zulässig, wenngleich die gestalterische und städtebauliche Einbindung in den Gesamtbaukörper nicht wünschenswert ist und nicht dem ursprünglichen Beratungsergebnis entspricht. Die Funktion des Kommungebäudes als Bindeglied zwischen Alt- und Neubau wird insbesondere durch die Verunklarung der Dachlandschaft geschwächt. Eine Verletzung des Verunstaltungsverbots nach Art. 8 BayBO kann formal nicht begründet werden.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Beschluss-Nr. 213/32a, 13:1

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

TOP II. Vorbescheidsantrag / 1.

Irmgard Eichner Ruge und Ellen Diehl für die Erbengemeinschaft Eichner	Umbau, Sanierung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses Obere Hauptstraße 24a Flst. 237 Gemarkung Freising V-2011-255

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Die Erbengemeinschaft Eichner, vertr. dch. Frau Irmgard Eichner-Ruge und Frau Ellen Diehl stellen einen Vorbescheid zur Klärung, ob die Aufstockung des Rückgebäudes Obere Hauptstraße 24 a auf Flst. 237 Gemarkung Freising von E auf E + 1 + D nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig ist.
Das eingeschossige Rückgebäude wird über die „Daurer-Passage“ erschlossen und grenzt im Norden an das neu entwickelte Innenstadtwohnquartier (sog. Ziegelhöfe) an. Den westlichen Gebäudeabschluss bildet eine zweigeschossige Brandwand zu Flst. 235. Die Entwurfsidee sieht vor, das eingeschossige Rückgebäude in einer Breite von 8,80 m und einer Tiefe von 13,20 m um ein weiteres Geschoss plus Satteldach, DN 45°, aufzustocken. Die Traufhöhe des neuen Giebelhauses von + 7,74 m entspricht der Bestandsvorgabe der Brandwand zu Flst. 235. Den westlichen Gebäudeabschluss bildet der Giebelbau Obere Hauptstraße 24 (Cafe Central). Die geplante Art der Nutzung sieht im Erdgeschoss eine Laden- und im 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss eine Wohnnutzung vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bleibt unverändert bestehen. Der Zugang an Geschossfläche beträgt 244 m², die sich damit von 476 m² auf 720 m² erhöht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,35.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Freising ist der Planbereich als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
Die Art der beantragten Nutzung für Wohnen sowie Laden ist zulässig. Die Entwicklung von innerstädtischem Wohnraum wird begrüßt.

Die Maßstäblichkeit des Gebäudes entspricht den Kennwerten des bereits hochverdichteten Innenstadtbereichs. Die Volumenbildung, insbesondere die Größe der Grundfläche, Geschossfläche, Höhe der baulichen Anlage und Zahl der Vollgeschosse entspricht dem stadträumlichen Kontext. Insbesondere ist die Stärkung des heute rückwärtigen Grundstücksbereichs im Hinblick auf die räumliche Qualität und Vernetzung mit dem neuen Wohnquartier städtebaulich wichtig.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Das Vorhaben ist hinsichtlich

- der Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Laden) und
- des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossfläche, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage)

bauplanungsrechtlich zulässig.

<u>Beschluss-Nr. 214/32a, einstimmig</u>

Das Vorhaben ist hinsichtlich

- der Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Laden) und
- des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossfläche, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlage)

bauplanungsrechtlich zulässig.

<u>TOP III. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis / 1.</u>

Kammerloher Helmut

Errichtung einer thermischen Solaranlage
Rindermarkt 21
Flst. 307 Gemarkung Freising
D-2011-313

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Herr Helmut Kammerloher beantragt eine Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für die Montage einer thermischen Solaranlage auf dem Süddach des Wohngebäudes in Freising, Rindermarkt 21.

Das Gebäude ist als Denkmal gemäß Art. 1 Abs. 1 DSchG folgendermaßen in die Denkmalliste eingetragen: „Wohnhaus, schmaler zweigeschossiger Traufseitbau mit steilem Satteldach und überkragendem Standerker, 18. Jh.“.

Bisheriger Vorgang war der Antrag vom 29.06.2011 auf Erlaubnis nach Art. 6 DSchG für die Montage von zwei Warmwasser-Flachkollektoren in der Größe von $1,14^5$ m x 2,07 m (A = 2,37 m²), die jeweils einzeln zentrisch über den Dachgauben des Süddaches aufgebracht werden sollten. Dem Antrag wurde mit Beschluss des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 13.09.2011 zugestimmt. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 04.10.2011 erteilt.
Der Antrag bzw. die Gestaltungsvariante war das Ergebnis der Beratungstätigkeit durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Die ursprüngliche Planungsabsicht, die die Aufbringung von zwei jeweils $1,14^5$ m x 2,07 m großen Solarelementen oberhalb der Ostgaube vorsah, konnte denkmalfachlich nicht zugestimmt werden und wurde infolgedessen durch den Antragsteller verworfen.
Der nunmehr verfahrensgegenständliche Antrag nimmt diese Planungsabsicht, begründet mit einer Verschattung des westlichen Moduls durch eine Dachgaube des Nachbarhauses, wieder auf.

Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege erhebt gegen die Planung mit Stellungnahme vom 21.07.2011 erhebliche denkmalpflegerische Bedenken.

Die Stadt Freising hat in der Entscheidung über den Antrag eine Ermessensentscheidung zwischen den Belangen des Antragstellers und den Belangen der Denkmalpflege zu treffen. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit die historisch-städtebauliche Situation für die Installation der antragsgegenständlichen Anlage tauglich ist. Im konkreten Fall ist zu prüfen, inwieweit die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ausgeführten Gegebenheiten Einsehbarkeit, dominante Erscheinung (Größe, Farbigkeit und Struktur) und erhebliche Störung der Dachsituation tatsächlich feststellbar sind. Nach Art. 6 DSchG müssen für eine Ablehnung des Antrags gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprechen.

Nach Auffassung der Verwaltung ist auch unter Verweis auf die Beratungsrichtlinie des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege festzustellen, dass sich die geplante Anlage, insbesondere im Hinblick auf die Größe und die Anordnung der Module, nicht in den gestalterischen Charakter der bestehenden Architektur einfügt und dem ursprünglichen Beratungsergebnis entgegensteht.
Bei der Planung von Solaranlagen sind stets hohe Anforderungen an die Gestaltungsqualität zu stellen. Auf Baudenkmälern, in deren Nähe und innerhalb des Ensembles sind die individuellen Vorgaben der städtebaulichen Situierung, der Gebäudeform und vor allem der Dachform oder der Dachaufbauten zu berücksichtigen.
Unter Berücksichtigung der Größe und der Außenwirkung stellt die beantragte Solaranlage eine erhebliche Beeinträchtigung des historischen und denkmalrelevanten Erscheinungsbildes dar. Die Versagung der Erlaubnis erscheint ermessensgerecht.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Dem Erlaubnisantrag wird nicht zugestimmt.
In der Ermessensentscheidung überwiegen die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes an einer unveränderten Beibehaltung des bisherigen Zustands die Interessen des Antragstellers an einer Nutzung der Dachfläche durch eine Solaranlage.
Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Störung des historischen und denkmalrelevanten Erscheinungsbildes des geschützten Ensembles durch die antragsgegenständliche Anlage ist aufgrund der Größe und der Außenwirkung der Anlage gegeben.

Einige Ausschussmitglieder sind der Meinung, dass man die Energiewende vorantreiben sollte und diesen Antrag befürworten sollte, außerdem müsse man dem Bauwerber eine effiziente Bauweise zugestehen.

Auf Nachfrage der Stadträte erklärt Herr Koch, dass eine allgemein verbindliche Regelung im Ensemble schwierig ist, man muss im Einzelfall entscheiden.

Ein Teil der Ausschussmitglieder befürworten die bereits genehmigte thermische Solaranlage.

Beschluss-Nr.: 215/32a, 7 : 7

Dem Erlaubnisantrag wird nicht zugestimmt.

In der Ermessensentscheidung überwiegen die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes an einer unveränderten Beibehaltung des bisherigen Zustands die Interessen des Antragstellers an einer Nutzung der Dachfläche durch eine Solaranlage.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. Störung des historischen und denkmalrelevanten Erscheinungsbildes des geschützten Ensembles durch die antragsgegenständliche Anlage ist aufgrund der Größe und der Außenwirkung der Anlage gegeben.

TOP IV. Zustimmungsverfahren / 1.

Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatliche Bauamt Freising	Aufstellung eines Willkommensschildes Thalhauser Straße Flst. 187 Gemarkung Vötting E-2011-328

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Der Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatl. Bauamt Freising, bittet die Stadt Freising im Vollzug des Art. 73 BayBO um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Aufstellung von drei Willkommensschildern für den Wissenschafts- und Forschungscampus Weihenstephan.
Die beantragten Willkommensschilder sind Bestandteil eines neuen gemeinschaftlichen Beschilderungssystems, das alle Einzelidentitäten des Campus Weihenstephan in einem gemeinsamen System und Farbcode zusammenfasst, den Campus für den Besucher übersichtlich erschließt und die gemeinschaftliche Präsenz der Campusidentität stärkt.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden im Juni 2011 zwei Komponenten des neuen Beschilderungssystems als Musterflächen aufgestellt:

1. Willkommensschild an der Vöttinger Straße („Mikadobrücke“)
2. Richtungswegweiser an der Auffahrt zum Weihenstephaner Berg

Im nunmehr beantragten Verfahren wird das gemeindliche Einvernehmen für die Aufstellung eines Willkommensschildes an der Thalhauser Straße/Abzweig Griesfeldstraße in der Abmessung: B x H = 4 m x 3 m beantragt.

Der Standort wurde zwischen Antragsteller und Verwaltung unter Beteiligung der Fachämter Amt 32 – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung/Straßenverkehr und Amt 62 – Tiefbauplanung feinabgestimmt.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird das Vorhaben befürwortet.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einige Ausschussmitglieder monieren den sprachlichen Inhalt der Schilder.

Beschluss-Nr. 216/32a, 10 : 4

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP IV. Zustimmungsverfahren / 2.

Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatliche Bauamt Freising	Aufstellung eines Willkommensschildes Giggenhauser Straße 35 Flst. 726 Gemarkung Vötting E-2011-329

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Der Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatl. Bauamt Freising, bittet die Stadt Freising im Vollzug des Art. 73 BayBO um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Aufstellung von drei Willkommensschildern für den Wissenschafts- und Forschungscampus Weihenstephan.
Die beantragten Willkommensschilder sind Bestandteil eines neuen gemeinschaftlichen Beschilderungssystems, das alle Einzelidentitäten des Campus Weihenstephan in einem gemeinsamen System und Farbcode zusammenfasst, den Campus für den Besucher übersichtlich erschließt und die gemeinschaftliche Präsenz der Campusidentität stärkt.

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden im Juni 2011 zwei Komponenten des neuen Beschilderungssystems als Musterflächen aufgestellt:

1. Willkommensschild an der Vöttinger Straße („Mikadobrücke“)
2. Richtungswegweiser an der Auffahrt zum Weihenstephaner Berg

Im nunmehr beantragten Verfahren wird das gemeindliche Einvernehmen für die Aufstellung eines Willkommensschildes an der Giggenhauser Straße (Höhe Fraunhofer Institut) in der Abmessung: B x H = 1,33 m x 3,0 m beantragt.

Der Standort wurde zwischen Antragsteller und Verwaltung unter Beteiligung der Fachämter
Amt 32 – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung/Straßenverkehr und
Amt 62 – Tiefbauplanung feinabgestimmt.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird das Vorhaben befürwortet.

Die Zulässigkeit des Willkommensschildes an der Giggenhauser Straße beurteilt sich im Übrigen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63 „Wäschanger“. Der geplante Standort befindet sich innerhalb des Sondergebietes II – Forschungseinrichtungen – . Die Situierung außerhalb der Baugrenzen widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird bauplanungsrechtlich befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Waschänger" wird hinsichtlich der Anordnung des Willkommensschildes außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erteilt.

Beschluss-Nr. 217/32a, 10 : 4

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 "Waschänger" wird hinsichtlich der Anordnung des Willkommensschildes außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erteilt.

TOP IV. Zustimmungsverfahren / 3.

Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatliche Bauamt Freising	Aufstellung eines Willkommensschildes Am Staudengarten 7,9,11 Flst. 196 Gemarkung Vötting E-2011-330

Herr Spieß trägt den Sachverhalt vor.

Der Freistaat Bayern, vertr. dch. das Staatl. Bauamt Freising, bittet die Stadt Freising im Vollzug des Art. 73 BayBO um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Aufstellung von drei Willkommensschildern für den Wissenschafts- und Forschungscampus Weihenstephan.
Die beantragten Willkommensschilder sind Bestandteil eines neuen gemeinschaftlichen Beschilderungssystems, das alle Einzelidentitäten des Campus Weihenstephan in einem gemeinsamen System und Farbcode zusammenfasst, den Campus für den Besucher übersichtlich erschließt und die gemeinschaftliche Präsenz der Campusidentität stärkt.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden im Juni 2011 zwei Komponenten des neuen Beschilderungssystems als Musterflächen aufgestellt:

1. Willkommensschild an der Vöttinger Straße („Mikadobrücke“)
2. Richtungswegweiser an der Auffahrt zum Weihenstephaner Berg

Im nunmehr beantragten Verfahren wird das gemeindliche Einvernehmen für die Aufstellung eines Willkommensschildes Am Staudengarten/Ecke Lange Point in der Abmessung:
B x H = 1,33 m x 3,0 m beantragt.

Der Standort wurde zwischen Antragsteller und Verwaltung unter Beteiligung der Fachämter
Amt 32 – Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung/Straßenverkehr und
Amt 62 – Tiefbauplanung feinabgestimmt.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird das Vorhaben befürwortet.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss-Nr. 218/32a, 10 : 4

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP V. Berichte / 1.

Schmid Frank	Errichtung eines Vierspänners und eines Sechsspänners mit Tiefgaragen Am Schwimmbad 16a Flst. 1914/13 Gemarkung Freising V-2011-58

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Mit Vorbescheid vom 28.02.2011 beantragte Herr Frank Schmid auf dem Grundstück Am Schwimmbad 16 a die Errichtung eines Sechsspänners sowie eines Vierspänners.

Die Planung sah die Errichtung von zwei Bauteilen mit Haus 1 im rückwärtigen Grundstücksbereich und Haus 2 an der Erschließungsstraße Am Schwimmbad vor.

Haus 1 hat eine Grundfläche von 360 qm, Haus 2 von 240 qm. Die Höhenentwicklung beträgt E+1+D, Die Wandhöhe beträgt 6,14 m.

Mit dem Vorbescheidsantrag sollte geklärt werden, ob die geplante Bebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung
- absolute Größe – errechnet aus der beantragten Länge und Breite und damit zulässigen Grundfläche,
- als auch nach ihrer Höhenentwicklung

bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der Antrag wurde in der BAS-Sitzung vom 30.03.2011 vorgetragen.

Haus 1 entspricht der Reihenhauszeile auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Planungsrechtlich zulässig.

Haus 2 an der Erschließungsstraße Am Schwimmbad muss sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung der Gebäude Am Schwimmbad 6-24 einfügen. Der Straßenzug ist ausschließlich mit Gebäuden E + D, WH 4,06 – 4,49/5,23, steile Satteldächer, 50° Dachneigung, Gebäude GR = 131 (1.914/8); GR = 72 (1.914/3); GR = 90 (1.911/5); Gebäudebreiten 7,82 – 0,06 bebaut.
Planungsrechtlich zulässig.

Der Beschlussvorschlag wie der Beschluss war daher;
Haus 1: Zustimmung
Haus 2: Ablehnung

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Grundfläche und der Höhenentwicklung nicht in die vorhandene Bebauung der Gebäude am Schwimmbad 6-24 ein.

Gegen den Vorbescheid vom 23.05.2011 wurde beim Bayer. Verwaltungsgericht München Klage erhoben. Mit dem Urteil vom 20.09.2011 wurde der Bescheid aufgehoben und die Stadt Freising verpflichtet, den Vorbescheid positiv zu bescheiden.

Gründe

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Umgebung:

Zu beachten ist nicht nur eine Bebauung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sondern es muss auch die weitere Umgebung insoweit berücksichtigt werden, als sie sich noch prägend auf das Baugrundstück auswirkt.

Was die in der Örtlichkeit ohne weitere feststellbare Geschossigkeit angeht, finden sich unmittelbar vergleichbare Vorbilder auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Häuser mit E + 1 + D finden sich auf den Grundstücken Ismaninger Straße 9 und 9 a, Ismaninger Straße 5 bis 5 e sowie auf dem Grundstück Ismaninger Straße 11. Die Bebauung auf diesen unmittelbar angrenzenden Grundstücken ist für das Baugrundstück ohne weiteres prägend. Weshalb ausschließlich auf die an der Straße Am Schwimmbad gelegene Bebauung (mit E + D) abzustellen sein soll, wie die Beklagte meint, ist nicht begründbar. Schon aus dem Lageplan, besonders aber aus den Feststellungen beim Augenschein, ergibt sich, dass die Bebauung entlang der Ismaninger Straße mit E + 1 + D dem zu bebauenden Teil des Baugrundstücks näher liegt als die Häuser entlang der Straße Am Schwimmbad. Es gibt auch keine wie auch immer gearteten trennenden Elemente zwischen dem Baugrundstück und der Bebauung entlang der Ismaninger Straße, insbesondere dem als unmittelbar als Vorbild heranzuziehenden nordwestlich gelegenen Sechsspänners (Ismaninger Straße 5 bis 5 e). Alle befinden sich topographisch auf einer Ebene. Trennende Elemente wie Gräben, Einschnitte, Dämme und dergleichen gibt es nicht. Obige Ausführungen treffen neben der Höhenentwicklung auch auf die Grundfläche zu. Dem objektiven Betrachter würde eine Bebauung, wie sie der Kläger plant, als logische Abfolge der auf den Nachbargrundstücken verwirklichten Bebauung darstellen.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Der Beschluss vom 30.03.2011 wird aufgehoben.
Dem Vorhaben wird hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung
- Größe des Gebäudes 20 x 12 m, GR = 240 qm
- Höhenentwicklung E + 1 + D, WH 6,15 m

zugestimmt.

Herr Koch erläutert die Beurteilung aus dem § 34 BauGB.

Ein Stadtrat regt an bei Baubeginn die Straße abzusperren und neben dem Schwimmbad einen Zugang auf Kosten des Bauwerbers zum Schwimmbad zu errichten.

Herr Koch erklärt, dass in diesem Fall das Ordnungsamt auf die Schwierigkeit hingewiesen wird.

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Beschluss-Nr. 219/32a, 13 : 1

Der Beschluss vom 30.03.2011 wird aufgehoben.

Dem Vorhaben wird hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung

- Größe des Gebäudes 20 x 12 m, GR = 240 qm
- Höhenentwicklung E + 1 + D, WH 6,15 m

zugestimmt.

TOP V. Berichte / 2.

Burgstaller Dorith

Ausbau des Spitzbodens und Errichtung einer Schleppdachgaube
Lena-Christ-Straße 10
Flst. 2382 Gemarkung Freising
E-2011-84

Herr Bergermeier trägt den Sachverhalt vor.

Mit Bauantrag vom 22.03.2011 beantragte Frau Dorith Burgstaller den Ausbau des Spitzbodens und die Errichtung einer Gaube für das Anwesen Lena-Christ-Straße 10.

Bestand ist ein Dreispänner E + 1 + D mit einer Dachneigung von 24°.

Beantragt wurde eine 2 m breite Schleppgaube mit einer Dachneigung von 3° mittig auf dem Reihenmittelhaus.

Die gerade Schleppgaube setzt nahezu am First an und bleibt von der Außenwand 1,50 m, von der Dachtraufe 2,20 m, zurück. Der so belichtete und gewonnene Raum im Spitzboden weist in Lage des Firstes eine Stehhöhe von 2,08 m auf.

Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 15.06.2011 abgelehnt.

Gründe:
Das Reihenmittelhaus stellt mit den beiden angrenzenden Eckgebäuden in der Baugestaltung und der Dachsituation einen homogenen Bauzustand dar. Auf keinem der Gebäude befindet sich eine Dachgaube, ebenso nicht auf den gleichartigen Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die beantragte Dachgaube stört die bestehende Dachsituation ganz empfindlich und stellt einen Bezugsfall dar, welcher den Regeln der Baukunst und damit Art. 3 und Art. 8 Satz 1 BayBO widerspricht. Sie schneidet in den First des Gebäudes ein, wirkt beliebig und nicht passend auf das Dach aufgesetzt. In der betont ruhigen Dachlandschaft wirkt der geplante Dachaufbau wie ein Fremdkörper.

Gegen den Ablehnungsbescheid wurde beim Bayer. Verwaltungsgericht Klage erhoben.

Mit Entscheidung vom 20.09.2011 des Bayer. Verwaltungsgerichts München wurde nach einer Ortsbesichtigung die Stadt Freising zur Aufhebung des Ablehnungsbescheides und Genehmigung des Bauantrages von Frau Burgstaller verpflichtet.

Entscheidungsgründe

Das Vorhaben ist im Rahmen des gesetzlichen Prüfprogramms des Art. 59 Satz 1 BayBO ohne weiteres zulassungsfähig. Insbesondere ist es als der Wohnnutzung dienendes Vorhaben seiner Art nach in dem anzunehmenden Wohngebiet allgemein zulässig. Auch im Hinblick auf die gesetzlichen Einfügungsmerkmale des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB „Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll“, begegnet das Vorhaben keinen Bedenken.
Dass das Vorhaben das städtebauliche Ortsbild beeinträchtigen könnte, ist ausgeschlossen, weil sich die Dachgaube nicht auf das „Erscheinungsbild zumindest eines größeren Bereichs“ der Stadt Freising auswirkt und die Einzelheiten der Dachgestaltung auch keine Fragen des Bauplanungsrechts betreffen.

Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen das von der Stadt Freising zur Ablehnung des Bauantrags herangezogene landesrechtliche Gestaltungsrecht.

Bis zum Inkrafttreten der geänderten Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 war in der Gestaltungsvorschrift des Art. 11 Abs. 1 BayBO a.F. unter anderem bestimmt, dass bauliche Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden sind.

Von diesem rechtlichen Maßstab hat sich der Gesetzgeber insoweit gelöst, als er auf das Kriterium der anerkannten Regeln der Baukunst in den landesrechtlichen Gestaltungsvorschriften der BayBO verzichtet hat.

Das Vorhaben der Beigeladenen widerspricht nicht dem Verunstaltungsverbot des Art. 8 BayBO. Verunstaltung ist nicht bereits jede Störung der architektonischen Harmonie, also nicht die bloße Unschönheit, sondern ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand. Hiervon ausgehend ist die von der Klägerin geplante Dachgaube nicht verunstaltend.

Die Verwaltung schlägt dem Bauausschuss folgende Beschlussfassung vor:
Der Bericht dient zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 220/32a

Der Bericht dient zur Kenntnis.

Niederschrift

über die 32. öffentliche Sitzung des

Bauausschusses am 09.11.2011

Anfragen

Anregung StRin Schwaiger wegen Friedhofsmauer Neustift

Stadträtin Schwaiger schlägt vor, die Ziegelmauer am Neustifter Friedhof nach hinten fortzusetzen.

Der Vorsitzende erklärt, dass dies bereits in den Haushaltsberatungen mit den Fraktionsvorsitzenden angesprochen wurde.

Ende der Bauausschusssitzung:16.53 Uhr

Freising,

Dieter Thalhammer	Maria Ebner
Oberbürgermeister	Schriftführerin